Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Año IV Octubre — Diciembre de 1936 No. 18

Revista de Derecho

SUMARIO

Luis Herrera Reyes: Sociedades Anónimas (Conclusión) Pág. 1299

Dr. José Gabriel de Lemos: El problema Sexual en las prisiones „ 1393

MISCELANEA JURIDICA „ 1469

JURISPRUDENCIA „ 1475

LEYES Y DECRETOS „ 1517

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION (CHILE)

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

CORTE DE APELACIONES DE TEMUCO

Isaías Muñoz Márquez con Emma Vásquez viuda de Ortega
TERMINACION INMEDIATA DE ARRENDAMIENTO
Octubre 17 de 1936.

Derecho legal de retención.—Oportunidad en que debe pedirse su declaración.

DOCTRINA.— El derecho civil de retención, — llamado derecho legal de retención, — es la facultad excepcional que tienen algunos acreedores comunes que detentan un bien perteneciente a su deudor para rehusar legítimamente la entrega del mismo bien, mientras el propietario deudor no les pague un crédito originado con ocasión de dicha detentación. Por consiguiente, tal derecho es un principio de seguridad de hecho y supone necesariamente la conservación de la cosa sobre la cual va a recaer, de tal modo que la declaración del derecho viene a ser simplemente la consagración legal de la tenencia actual y preexistente. Habiendo perdido la arrendataria demandada la tenencia de la propiedad arrendada, por haber sido expelida de ella, no sólo resulta improcedente, sino hasta improcedente, sino hasta contradictorio, que pretenda obtener que se declare en su favor el derecho civil o legal de retención. Dentro del procedimiento especialísimo establecido por la ley para la tramitación del juicio sobre terminación inmediata del arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, por falta de pago de la renta, el arrendatario moroso no tiene otra oportunidad para hacer valer el derecho de

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

retención por indemnizaciones debidas, que aquella que le ofrece el comparendo a que las partes son convocadas a fin de practicar la segunda reconvención. Habiéndose dictado sentencia en el juicio, la reclamación de indemnizaciones formulada por la arrendataria invocando el derecho de retención, con posterioridad a dicho fallo, es extemporánea, y por lo mismo, debe ser desechada "in limine". Las disposiciones de los artículos 762 y 763 del Código de Procedimiento Civil no son aplicables en el juicio sobre terminación inmediata de arrendamiento.

EL JUZGADO:

Temuco, once de septiembre de mil novecientos treinta y seis.

Vistos: con lo expuesto por las partes, mérito de autos y teniendo presente:

1.º) Que la demandada señora Vásquez viuda de Ortega ha pedido la retención del predio arrendado a que se refiere este juicio, suspendiéndose la orden de lanzamiento decretada en su contra, mientras no se le paguen las sumas que por concepto de mejoras y reparaciones sostiene que ha efectuado en la propiedad arrendada;

2.º) Que durante la secuela de este juicio no se discutió entre demandante y demandada cuestión alguna sobre mejoras, pronunciándose la sentencia que rola a fs. 10 de estos autos, por la que se declaró terminado el contrato de arrendamiento referido, sentencia que se encuentra ejecutoriada;

3.º) Que la retención que solicita la demandada es, en el caso actual, improcedente, por cuanto hay ya una sentencia ejecutoriada cuyo cumplimiento está ya ordenado por el Tribunal, habiéndose despachado ya orden de lanzamiento en su contra;

4.º) Que, por lo demás, la retención a que se refiere el artículo 755 del Código de Procedimiento Civil procede solamente en los juicios de desahucio y dentro de los plazos indicados en dicha disposición legal, lo que no es el caso de autos, por tratarse en esta causa de la terminación inmediata de arrendamiento por falta de pago de la renta.

Y de acuerdo con la disposición legal citada y artículo 85 del Código de Procedimiento Civil, se declara: que no ha lugar a lo pedido por la demandada a fs. 6 de estas compulsas, reservándose sus derechos a la señora viuda de Or-

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tega para hacerlos valer en forma legal.

(Fdo.): *J. E. Henderson.* —*Luciano Ortiz,* Secretario.

LA CORTE:

Temuco, diez y siete de Octubre de mil novecientos treinta y seis.

Vistos: reproduciendo los tres primeros fundamentos de la resolución en alzada; y teniendo ,además, en consideración:

1.º) Que el derecho civil de retención, — llamado derecho legal de retención. — según se desprende de las disposiciones que lo establecen en el Código Civil, en el Código de Comercio y en el Código de Minería, es la facultad excepcional que tienen algunos acreedores que detentan un bien perteneciente a su deudor para rehusar legítimamente la entrega del mismo bien, mientras el propietario deudor no les pague un crédito originado con ocasión de dicha detentación;

2.º) Que, por consiguiente, y hasta por su denominación misma, tal derecho civil o legal de retención es un principio de seguridad de hecho y supone necesariamente la conservación de la cosa sobre la cual va a recaer, de tal modo que la declaración del derecho viene a ser simplemente una consagración legal de la tenencia actual y preexistente;

3.º) Que, iniciada por don Isaías Muñoz Márquez en contra de doña Emma Vásquez viuda de Ortega, la acción de terminación inmediata de arrendamiento por falta de pago de la renta a que se refieren los artículos 1977 del Código Civil y 769 del Código de Enjuiciamiento del ramo, con fecha 17 de Junio del año en curso, se dictó sentencia ejecutoriada que dió lugar a la demanda; y en virtud de ella, por resolución de fecha 1.º de julio pasado, se fijó el plazo de 3 días para que la demandada abandonara el local arrendado, bajo apercibimiento de lanzamiento, y posteriormente, por decreto de fecha 6 del mismo mes, se ordenó proceder a su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública;

4.º) Que, en esta situación, con fecha 9 de Septiembre último, la señora Vásquez viuda de Ortega se presentó a fs. 6 de este cuaderno solicitando que se decrete la retención de la propiedad arrendada en su poder y la suspensión de la orden de lanzamiento, intertanto no se le pague la suma de $ 1.480.60, que sostiene se

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

le adeuda por reparaciones locativas y no locativas y mejoras útiles que ha hecho en el edificio arrendado, invocando en apoyo de su petición lo dispuesto en los artículos 758 del Código de Procedimiento Civil y 1935, 1936 y 1937 del Código Civil;

5.º) Que el Juzgado, por resolución de fecha 11 del citado mes de Septiembre, escrita a fs. 8, desechó la incidencia promovida por la demandada; y por resolución de la misma fecha, — a la que dió el carácter de ampliación de la anterior, — que se lee a fs. 8 vta., ordenó el lanzamiento de la arrendataria. Y, según puede verse a fs. 9, con fecha 12 del mes pasado, se verificó la diligencia de lanzamiento, la señora Vásquez viuda de Ortega fué expelida del inmueble arrendado, retiró todas sus especies y la propiedad fué entregada al señor Muñoz Márquez, quien se recibió conforme de ella. Dos días después de efectuado el lanzamiento, don Tirso Ortega, como apoderado de la demandada, dedujo a fs. 10 el recurso de apelación pendiente en los siguientes términos: "vengo en interponer el recurso de apelación en contra de la resolución que no dió lugar a la retención de la casa arrendada". De manera que el recurso de que conoce este Tribunal afecta solamente a la resolución de fs. 8, que negó lugar a la incidencia formulada a fs. 6 por la señora Vásquez viuda de Ortega, y no a la resolución ya cumplida de fs. 8 vta., que ordenó el lanzamiento de la arrendataria;

6.º) Que, expuestos estos antecedentes, puede observarse que, con anterioridad a la apelación deducida por la parte demandada, la arrendataria fué lanzada del inmueble arrendado y éste fué entregado al demandante; por cuyo motivo y en atención a lo expresado en los dos primeros fundamentos de este fallo, habiendo perdido ya la señora Vásquez viuda de Ortega la tenencia de la propiedad arrendada y no habiendo atacado con la apelación la resolución que decretó el lanzamiento, no sólo resulta improcedente, sino hasta contradictorio, que pretenda obtener que se declare en su favor el derecho civil o legal de retención;

7.º) Que, aún en la hipótesis de que la demandada conservara actualmente la tenencia de la propiedad arrendada, cabe hacer notar que, dentro del procedimiento especialísimo

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

establecido por la ley para la tramitación del juicio sobre terminación inmediata del arrendamiento de casas, almacenes a otros edificios, por falta de pago de la renta, — que es precisamente el caso de autos, — el arrendatario moroso no tiene otra oportunidad para hacer valer el derecho de retención por indemnizaciones debidas, que aquélla que le ofrece el comparendo a que las partes son convocadas a fin de practicar la segunda de las reconvenciones a que se refiere el artículo 1977 del Código Civil, ya que es en esa audiencia en donde los interesados deben exponer lo conveniente a su derecho y producir sus probanzas, y que terminada la audiencia, la discusión queda cerrada y el Tribunal debe pronunciar su resolución inmediatamente, o a más tardar, dentro de tercero día;

8.º) Que, en la especie, ha ocurrido que la demandada no concurrió al comparendo respectivo, y que ni antes, ni después de esa actuación, reclamó indemnizaciones invocando el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil, sino que, estando ejecutoriada la sentencia que puso término al juicio y habiéndose decretado su lanzamiento, vino a hacer valer ese derecho, o sea, su reclamación es extemporánea, y por lo mismo, debe ser desechada "in limine";

9.º) Que en los juicios sobre terminación inmediata del arrendamiento por falta de pago de la renta, como es el de que aquí se trata, no son aplicables las disposiciones de los artículos 762 y 763 del Código de Procedimiento Civil, que la defensa de la señora Vásquez viuda de Ortega adujo en estrados; y ello se comprende sin mayor dificultad. En efecto, el primero de esos preceptos señala el procedimiento que corresponde seguir en los casos en que se exija la restitución de la cosa arrendada "por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arrendamiento o por la extinción del derecho del arrendador", y concede al arrendatario demandado el plazo de diez días para hacer valer el derecho de retención por indemnizaciones debidas, a contar "desde que el que pida la terminación del arrendamiento haga saber a la otra parte su intención de exigirla". Coordinando dicho artículo 762 con el artículo 755 del mismo Cuerpo de Leyes, se llega a la conclusión de que la reclamación

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

relativa a las indemnizaciones adeudadas y la correspondiente retención, deben ser dilucidadas y falladas en la sentencia que se dicte en la causa. Ahora bien, sin considerar que el procedimiento contemplado en el artículo 762 se refiere exclusivamente a los dos casos en él aludidos, puede advertirse que tal procedimiento es en absoluto inconciliable con el peculiar y brevísimo establecido para la sustanciación de los juicios sobre terminación inmediata del arrendamiento por falta de pago de la renta, ya que en este último no podrían hacerse calzar los plazos señalados en aquél. Y en todo caso, aún en el supuesto de que el artículo 762 fuera aplicable en la presente litis, ello tampoco podría cohonestar la reclamación formulada por la demandada en razón de que con mucha anterioridad a la incidencia de fs. 6 se había dictado ya sentencia definitiva en el pleito, sin que la señora Vásquez viuda de Ortega hubiera solicitado indemnizaciones o hiciera valer el derecho de retención, dentro del plazo de diez días o en otra oportunidad anterior al pronunciamiento del fallo definitivo. Y por lo que respecta al artículo 763 del Código de Enjuiciamiento Civil, debe manifestarse que él se limita a legislar sobre la forma de dar cumplimiento a la sentencia que declare la terminación del arrendamiento, concediendo a la parte favorecida el derecho optativo de adoptar el procedimiento del artículo 762 o el que corresponda para la ejecución de la sentencia. De manera que tampoco tiene aplicación dentro del procedimiento especialísimo consultado para los juicios sobre terminación inmediata del arrendamiento por falta de pago de la renta.

Con arreglo a los preceptos citados, se confirma, con costas del recurso, la resolución apelada de fecha once de Septiembre próximo pasado, corriente a fs. 8.

Redacción del Ministro señor Marín.

Se previene que el Ministro señor Núñez U. concurre a la confirmatoria en mérito únicamente de los propios fundamentos del fallo en alzada, — a excepción del 4.º que elimina, — y de las siguientes consideraciones:

a) Que, por la presentación de fs. 6, doña Emma Vásquez viuda de Ortega solicitó retención de la propiedad que le arrendó don Isaías Muñoz Márquez, suspendiéndose la

Artículo: 3. Terminación inmediata de arrendamiento
Revista: Nº18, año IV (Oct-Dic, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

orden de lanzamiento de dicha propiedad inter tanto no se le paguen las sumas que se le adeudan por reparaciones que menciona, y pide que se declare que no está obligada a entregar esa propiedad mientras no se le pague el valor de tales reparaciones;

b) Que, según aparece del Cuaderno Principal, — mandado traer a la vista, — la presentación referida de la señora Vásquez viuda de Ortega ha sido formulada después de encontrarse ejecutoriada la resolución que declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado por ella con don Isaías Muñoz Márquez, de la propiedad que la señora Vásquez viuda de Ortega ocupa; después que se le señaló plazo a dicha señora para desalojar esa propiedad bajo apercibimiento de lanzamiento, y al día siguiente de que el Juez *a quo* desechó la reposición solicitada por la demandada contra el decreto que concedió la fuerza pública para llevar a efecto el lanzamiento;

c) Que la simple enunciación de los perjuicios que dice haber sufrido la arrendataria y las mejoras útiles que dice haber efectuado en la propiedad arrendada, no importa que en realidad las haya efectuado y que se le deban; por otra parte, es de advertir que no ha formalizado acción en orden a que se le manden pagar, ni los ha hecho valer oportunamente en términos que se haya podido resolver sobre el particular, juntamente con la oposición que dedujo dicha señora a la terminación del contrato de arrendamiento que pidió al arrendador;

d) Que, llegado el momento de la restitución, ella sólo cabe enervarla en virtud de retención decretada con anterioridad, por lo que la acción del caso debe ser deducida en la oportunidad correspondiente.

El mismo señor Núñez U. tiene, además, presente lo prescrito en los artículos 755 y 758 del Código de Procedimiento Civil.

Devuélvanse. Reemplácese el papel.

(Fdo.): *Mario Léniz Prieto. — M. Núñez U.— Franklin Quezada R.— Urbano Marín.* — Pronunciada por la Iltma. Corte.— *E. Vásquez,* Secretario.